

1 まちづくりを検討するに至った経緯

北古田周辺地区では、以下の計画・方針が位置付けられています。

○令和5年度播磨町施政方針(抜粋)

【うるおいのあるまちへ(都市基盤・住環境)】

適正な土地利用、良好な市街地環境の形成等を確保するため、**市街化調整区域のより良い土地利用のあり方、都市計画道路の見直し等の検討**を行います。

※令和6年度も方針を継続しています。

○播磨町都市計画マスタープラン(抜粋)

【都市交通に関する方針】道路(幹線道路)

播磨灘沿岸部を東西に結ぶ高規格道路として計画されている**播磨臨海地域道路**については、ルートやインターチェンジの位置等が確定した段階で、整備により想定される波及効果を踏まえた**アクセス道路の整備**や**沿道土地利用等**を検討します。

○播磨臨海地域道路の整備計画

- ・播磨灘沿岸部を東西に結ぶ高規格道路として、**播磨臨海地域道路**が計画されています。
- ・北古田周辺地区の近傍には、(仮称)**平岡播磨インターチェンジ**の設置が計画されています。

北古田周辺地区の**土地活用の可能性が高まる**と想定されます

ただし、いくつかの**課題**も考えられます

課題①

地区周辺で**無秩序な開発**が進められることが懸念される

課題②

市街化調整区域のままでは柔軟な土地活用が難しい

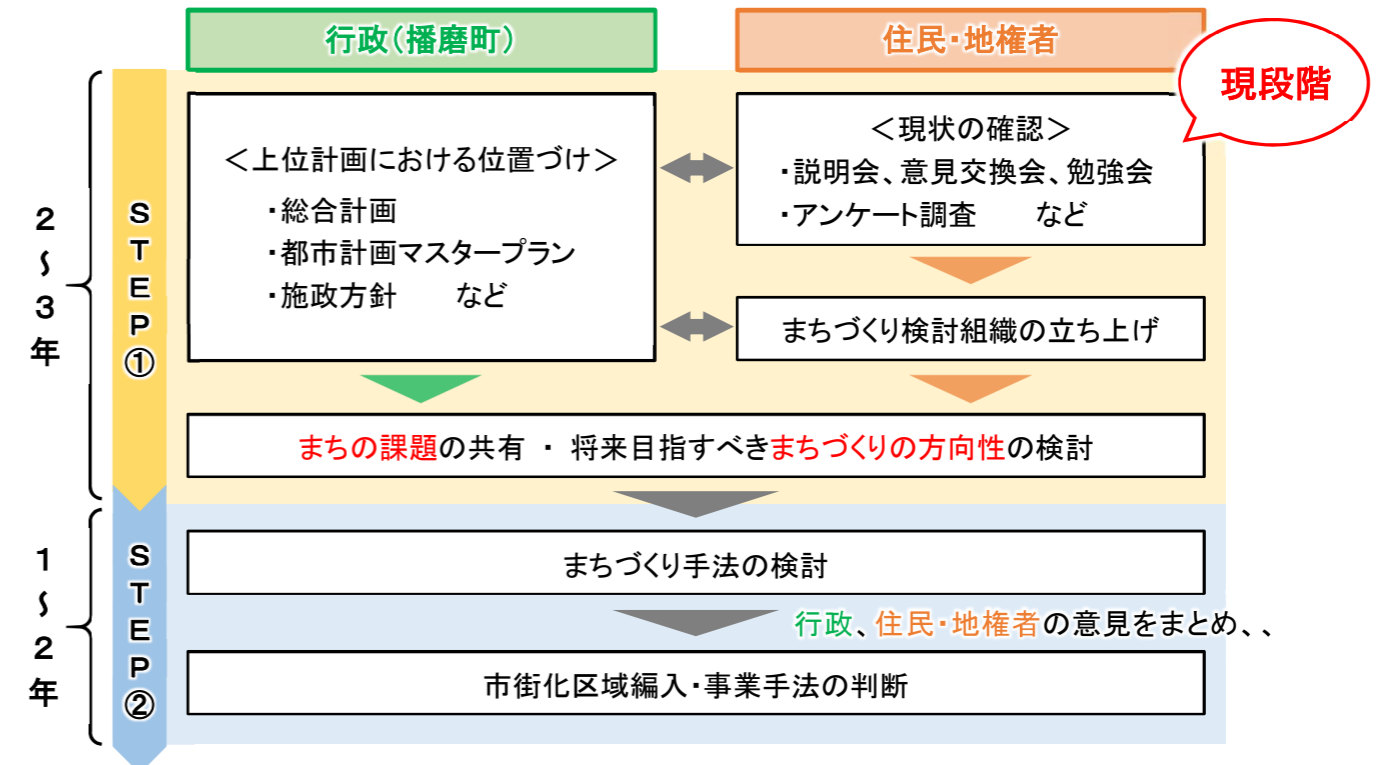
課題③

農業を継続するには**農地の保全**が必要

行政(播磨町)と住民・地権者の方々と協力し、北古田周辺地区の将来のまちづくりの検討を進めていきます

2 まちづくりの検討の流れ

検討の流れは以下のとおりです。現在は説明会、意見交換会、アンケート調査などを実施し、住民・地権者の皆様の「**意向・意見の調整**」を行う段階です。



3 令和6年度の取り組み・今後の流れ

令和6年度は、北古田周辺地区の住民・地権者の方を対象に、まちづくりへの参画を目的とした説明会の開催や全地権者を対象とした土地利用の意向を把握するアンケート調査を実施してきました。令和7年度は、アンケート調査の結果を踏まえ、地権者の方と意見交換や勉強会などを実施し、引き続きまちづくりの検討を進めていきます。

R6	第1回説明会 (8月23日、24日)	・まちづくりを検討するに至った経緯 ・対象地区の現状(土地利用状況や課題の共有)
	第2回説明会 (10月18日)	・第1回説明会参加者アンケートの結果報告 ・まちづくりの進め方、事業手法の紹介
	第3回説明会 (12月14日)	・第2回説明会参加者アンケートの結果報告 ・事業手法の事例紹介
	12月20日発送	・土地利用意向アンケート調査
	【予定】第4回説明会 (3月1日)	・土地利用意向アンケート調査の結果報告、第3回説明会参加者アンケート ・今後の進め方
R7	地元意見交換会・勉強会の実施、アンケート調査、まちづくり基本構想の策定 など	

北古田周辺地区

まちづくりニュース

第1号

播磨町では適正な土地利用を図り、良好な市街地を形成するため、北古田周辺（北古田1丁目の一部・2丁目・大中4丁目）の市街化調整区域について、より良い土地利用のあり方を検討しています。

また、当地区の近傍では、播磨臨海地域道路のインターチェンジの設置が計画され、土地利用の可能性が高まることが予想されるため、このことから将来を見据えたまちづくりを検討していく必要があります。

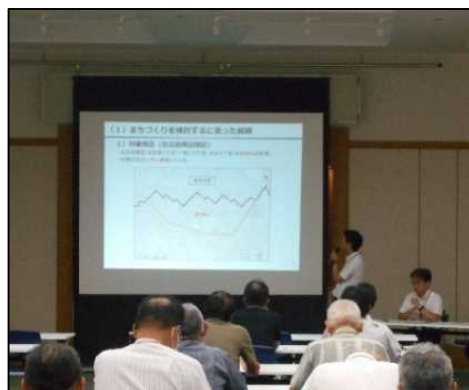
この度、当地区にお住まいの方、土地や建物をお持ちの方など向けに初めての説明会を開催いたしました。今後も地域の皆様とご意見を交わしながら、北古田周辺地区のまちづくりの方向性を検討していきますので、引き続きよろしくお願いたします。

第1回将来のまちづくりに向けた説明会の開催報告

第1回説明会の概要は以下のとおりです。ご参加いただいた皆様、ありがとうございました。当日は、町及びまちづくりを専門とするコンサルタント（昭和株式会社）から内容について説明を行い、その後、参加者の方々よりご質問をいただきました。今後は、行政・住民・コンサルタントが相互に意見を交換しながら、皆でまちづくりの検討を進めていきます。

（主な質疑は、裏面をご覧ください。）

日時	1日目：令和6年8月23日（金）19時00分～20時00分 2日目：令和6年8月24日（土）15時00分～15時50分 ※両日とも説明内容は同じ
会場	播磨町健康いきいきセンター 3階大会議室
内容	・まちづくりを検討するに至った経緯の説明 ・対象地区の現状の説明 ・まちづくりの方向性についての意向確認（アンケート調査）の実施
参加者	1日目：41名 2日目：35名



← 町からの説明



↑ 佐伯町長挨拶

説明会当日の様子 →



当日いただいた主なご質問

8月23日(金)

Q 播磨町としては、本地区をどのようなまちにしたいと考えていますか？

A本地区は住宅、農地、商業地など、様々な土地利用がなされていますが、住宅、農地、産業系の土地利用が相互に悪影響を及ぼさないまちづくりを検討したいと考えています。

Q 反対者がいてもまちづくりが進みますか？

A 反対者の理解を得ず、まちづくりを進めるような事はしたくありません。本日の説明会を皮切りに、皆様のご意見を伺うことから始め、相互理解を深めていきたいと考えています。

Q インターチェンジの整備計画に伴って市街化区域編入された地域では、どのような土地利用の事例がありますか？

A インターチェンジ周辺では、産業系や物流系、工場などの土地利用事例が多いです。ただし、本地区の周辺は既存住宅も多いため、複合的な土地利用になると想定されます。

Q 地区内には幅員6m未満の道路が多いとのことですが、幅員6m以上を確保するために用地買収などを想定しているのですか？

A 道路拡幅の方法は、まちづくりの手法によって様々であり、用地買収になるとは限りません。

Q 本地区の農地は後継者がいないケースが多く、耕作されていない箇所も多いですが、町として、農地の取り扱いをどのように想定していますか？

A 農地を集約することも一つの案としてはありますが、その手法がふさわしいのかも含め、皆様と意見を交換しながら検討したいと考えています。

8月24日(土)

Q 播磨臨海地域道路の整備に伴う用途地域の検討、宅地化の検討などが考えられますが、土地区画整理事業なども視野に入れていきますか？

A 土地利用が相互に悪影響を及ぼさないよう、土地利用を区分する事が望ましいと考えます。皆様の意向や採算性を踏まえながら、土地区画整理事業も視野に入れて検討したいと考えています。

Q 町としてどのような都市計画のプランを掲げ、本地区をどのように位置づけていきますか？

A 播磨町都市計画マスタープランに基づくまちづくりを進めています。本地区では、意見交換会などを通して、皆様と地区の課題を共有し、本地区に合ったまちづくりを検討したいと考えております。また、隣接する加古川市と協議・調整しながら進めていく必要があると考えています。

※上記以外にもたくさんご質問を頂きました。次回以降、まちづくりの手法などについても触れていきます。

次回説明会の予定・今年度の取り組み

令和6年度は、**まちづくりへの参画**を目的とした**説明会や意見交換会(年度内に全4回程度を予定)**を開催します。皆様のご意見を踏まえながら、まちづくりの方向性を検討していきますので、次回以降の説明会にも是非ご参加ください！！

第2回 将来のまちづくりに向けた説明会

【日時】令和6年10月18日(金)19時00分 【場所】播磨町健康いきいきセンター 3階大会議室

まちづくりについてご不明な点やご質問がございましたら、下記にお問い合わせください。

 播磨町 都市整備部 都市計画課 担当者：岡本、浜名、中村

 079-435-2366 (平日8時30分～17時15分)  keikaku@town.harima.lg.jp

北古田周辺地区

まちづくりニュース

第2号

北古田周辺地区（北古田1丁目（一部）・2丁目、大中4丁目）の市街化調整区域では、より良い土地利用のあり方や、当地区の将来がどうあるべきかを検討するため、今年度より地域に入り、8月には主に地権者の皆様を対象とした第1回説明会を開催いたしました。

この度、10月に第2回説明会を開催し、まちづくりの検討の流れや、皆様のご意見から想定される事業手法について紹介させていただきましたのでご報告いたします。

今後も地域の皆様のご意見を交わしながら、北古田周辺地区のまちづくりの方向性を検討していきますので、引き続きよろしくお願いたします。

第2回 将来のまちづくりに向けた説明会の開催報告

第2回説明会の概要は以下のとおりです。ご参加いただいた皆様、ありがとうございました。当日は、町及びまちづくりを専門とするコンサルタント（昭和株式会社）から内容について説明を行い、その後、参加者の方々よりご質問をいただきました。

主な質疑は、裏面をご覧ください。

当日の資料は右記QRコードからご覧いただけます。

紙の資料が必要な方は、都市計画課までご連絡ください。

QRコードを読み取ると
資料をダウンロード
いただけます



日時	令和6年10月18日（金）19時00分～20時20分
会場	播磨町健康いきいきセンター 3階大会議室
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの検討の流れ ・第1回説明会 参加者アンケート結果 ・事業手法の紹介
参加者	43名



町のあいさつ



説明会の様子

当日いただいた主なご質問・ご意見

- Q** 都市計画道路・大中二見線が妹池の中央を通ると聞きました。池東側の住宅地は大中二見線に接しないようですが、取り扱いはどのようになりますか？
- A** 都市計画道路・大中二見線は、明姫幹線から明石西インターチェンジに行きやすくするための道路であり、妹池東側の住宅に接する計画にはなっておりません。ただし、現在の計画のままでは整備効果が小さいと考えられるため、当地区のまちづくりと併せ、より効果的な整備のあり方を地権者の皆様と共に検討していきたいと考えています。
- Q** 北古田周辺地区のまちづくりを行うにあたり、加古川市とも調整するのですか？
- A** 加古川市とは適宜情報交換を行っており、今後も情報交換を行いながら検討を進めていきます。
- Q** 土地区画整理事業では減歩が発生しますが、地権者の皆様は減歩について十分に理解できていますか？
- A** まだ説明会を始めたばかりのため、減歩についてご存じない方もおられると思います。今後、事業手法の詳細をご紹介しますながら、どの手法が本地区に適しているのかについて、地権者の皆様と共に検討していきます。
- Q** 土地区画整理事業を施行するのであれば、減歩率を必ず提示してください。
- A**本地区を取り巻く環境の変化や地区内の課題を踏まえ、土地区画整理事業が適しているのご説明しましたが、現時点で事業手法は決まっています。今後、地権者の皆様と共に事業手法を検討していき、土地区画整理事業を施行することになった場合は減歩率の算出を行う予定です。
- Q** 現在の都市計画マスタープランは、町の思いがこもっていないと感じます。播磨町としての考えを持った上で、まちづくりの検討を進めてください。
- A** 今年度から来年度にかけて都市計画マスタープランの見直しを行っています。都市計画マスタープランに位置づけのない事業は実施できないため、今回の見直しの中で本地区のまちづくりを位置づけたいと考えており、町の考えも提示していく予定です。



上記以外にもたくさんご質問・ご意見をいただきました。ご参加いただいた皆様、ありがとうございました。

次回説明会・今後の予定

次回の説明会は下記のとおり開催いたします。また、第3回説明会后に全ての地権者の方を対象とした**土地利用意向アンケート調査**を行いますので、回答のご協力をよろしくお願いいたします！！

<第3回 将来のまちづくりに向けた説明会>

【日時】令和6年12月14日(土)10時00分 【場所】播磨町健康いきいきセンター 3階大会議室

まちづくりについてご不明な点やご質問がございましたら、下記にお問い合わせください。



播磨町 都市整備部 都市計画課 担当者：岡本、浜名、中村



079-435-2366 (平日8時30分～17時15分)



keikaku@town.harima.lg.jp

北古田周辺地区

まちづくりニュース

第3号

北古田周辺地区（北古田1丁目（一部）・2丁目、大中4丁目）の市街化調整区域では、より良い土地利用のあり方や、当地区の将来がどうあるべきかを検討するため、今年度より地権者の皆様を対象とした説明会を開催しております。

昨年12月に第3回説明会を開催し、まちづくりの検討の流れや、参加者のご意見に対する町の考えを説明させていただきましたのでご報告いたします。

今後も地権者の皆様とご意見を交わしながら、北古田周辺地区のまちづくりの方向性を検討していきますので、引き続きよろしく願いいたします。



第3回 将来のまちづくりに向けた説明会の開催報告

第3回説明会の概要は以下のとおりです。ご参加いただいた皆様、ありがとうございました。当日は、町及びまちづくりを専門とするコンサルタント（昭和株式会社）から内容について説明を行い、その後、参加者の方々よりご質問をいただきました。主な質疑は、裏面をご覧ください。当日の資料は右記QRコードからご覧いただけます。紙の資料が必要な方は、都市計画課までご連絡ください。

QRコードを読み取ると
資料をダウンロード
いただけます

日時	令和6年12月14日（土）10時00分～11時40分
会場	播磨町健康いきいきセンター 3階大会議室
内容	<ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの検討の流れ ・第2回説明会 参加者アンケート結果 ・事業手法等の事例紹介
参加者	30名



町からの説明



説明会の様子

当日いただいた主なご質問・ご意見

Q 市街化区域編入の決定権は兵庫県にあるとのことですが、編入の要件は県から提示されているのですか？

A 当地区の市街化区域編入について県の担当課に相談していますが、具体的な要件は提示されておらず、面整備（開発事業、土地区画整理事業等）の計画が必要とも言われておりません。ただし、一般的に面整備（開発事業、土地区画整理事業等）の見込みがなければ市街化区域編入は認められないため、見込みが立った段階で本格的に県と協議したいと考えています。

Q 市街化区域に編入しても納税猶予は継続されるとのことですが、地区が開発されてしまっても農地を続けることはできないのではないのでしょうか？

A 今後まちづくりの手法を検討し、市街化区域への編入を目指すことになった場合には、納税猶予に関する対応や手続きについてご説明させていただきます。

Q 単独整備では都市基盤施設のみを整備するとのことですが、当地区でこれに該当する都市基盤施設はありますか？

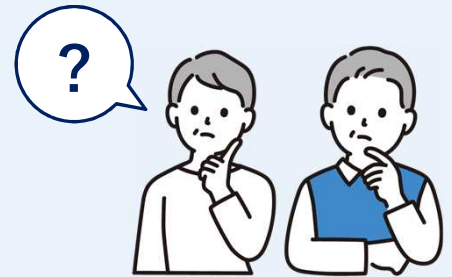
A 都市計画道路・本荘加古線（県道本荘平岡線）、都市計画道路・大中二見線が該当します。

Q 単独整備の街路事業であれば、開発事業や土地区画整理事業のように地区内に公園を整備する必要はないのですか？

A 街路事業は都市計画道路のみの整備であり、公園の整備は必要ありません。

Q 町として当地区をどのように位置づけるのか、どのような市街地を想定しているのかを説明した上で、事業手法について説明していただきたいです。

A 町の考えだけでまちづくりを進めるのではなく、権利者の皆様と共に検討していきたいという思いがあり、現段階で町の考えを提示するべきではないと考えています。次回は、全権利者の方を対象とした土地利用意向アンケート調査の結果を踏まえ、来年度以降どのように検討を進めるのかについて、町のスタンスを説明したいと考えています。



ご参加いただいた皆様、ありがとうございました。当日ご質問できなかったことがございましたら、土地利用意向アンケート調査に記入いただくか、担当窓口までお問い合わせください。

次回説明会・今後の予定

次回の説明会は下記のとおり開催いたします。次回は、全権利者の方を対象として、令和6年12月下旬にご依頼しました**土地利用意向アンケート調査の結果報告**を行う予定ですので、是非ご参加ください。

<土地利用意向アンケート調査>

【対象者】当地区内に土地または建物をお持ちの方

※皆様のご意向を伺う貴重な機会となりますので、
まだお手元にある方は、ぜひご返送ください！

<第4回 将来のまちづくりに向けた説明会>

【日時】令和7年3月1日（土）午前10時30分より

【場所】播磨町健康いきいきセンター 3階大会議室

まちづくりについてご不明な点やご質問がございましたら、下記にお問い合わせください。

 播磨町 都市整備部 都市計画課 担当者：岡本、浜名、中村

 079-435-2366（平日8時30分～17時15分）

 keikaku@town.harima.lg.jp

北古田周辺地区 土地利用意向アンケート調査

■実施概要

1. アンケート趣旨

- ・ 権利者の方々の意向に沿ったまちづくりを検討するため
- ・ 北古田周辺地区に適したまちづくり手法を検討するため

2. 期間

令和6年12月20日（金）～令和7年1月17日（金）

3. 対象者

北古田周辺地区に土地または建物をお持ちの方 全286名
※共有でお持ちの場合は、代表の方に配布

4. 配布・回収

配 布：286名（地区内在住127名、地区外在住159名）

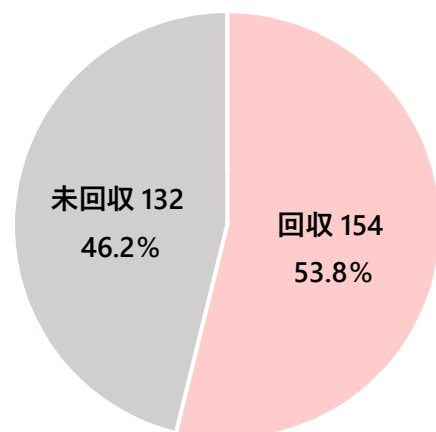
回 収：154名（令和7年1月末時点）

土地・建物所有	55名	地区内在住	67名
土地のみ所有	84名	地区外在住	86名
建物のみ所有	14名	その他（匿名）	1名
その他（匿名）	1名		

回収率：53.8%

5. 設問

- Q1. 北古田周辺地区の課題・問題点
- Q2. 現在の土地利用・将来の土地利用意向
- Q3. まちづくりの検討について
- Q4. まちづくり検討組織について
- Q5. ご意見・ご要望など

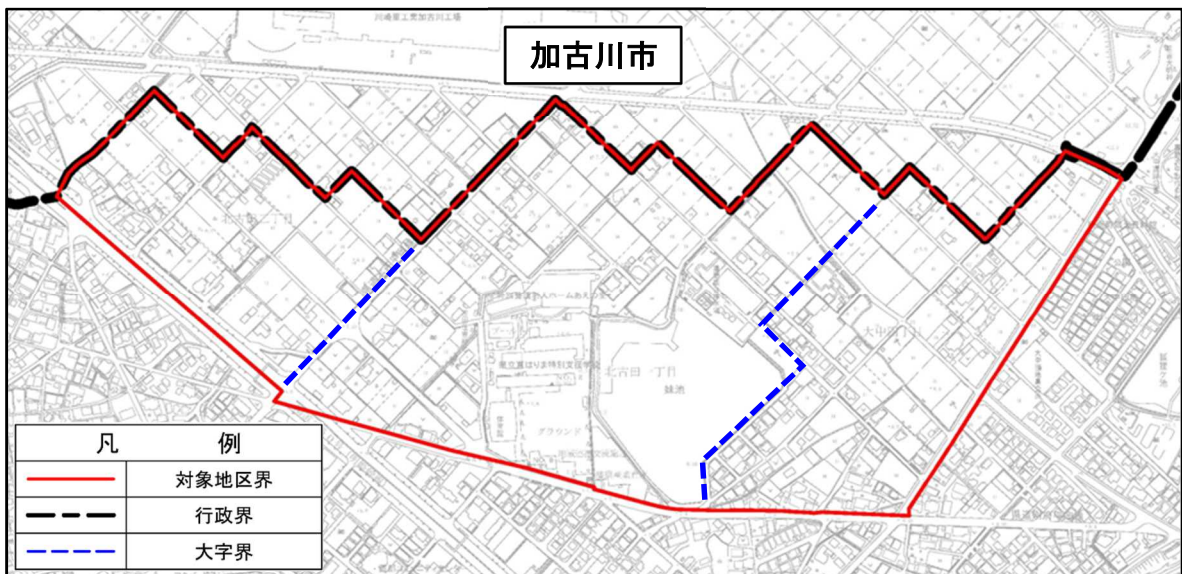


Q1. 北古田周辺地区の課題・問題点

北古田周辺地区の課題・問題点について、思い当たることがあればご記入ください。
特定の場所についてのご意見の場合は、下記図面に該当箇所を図示してください。

- (記入例) ・ ○○○は保全を検討すべき。
・ □□□辺りの道路が危ない。
・ 地区内に△△△が不足している。

Blank area with horizontal dashed lines for writing responses.



Q2. 現在の土地利用状況・将来の土地利用意向

※建物のみ所有されている方は Q2には回答せず、Q3にお進みください

北古田周辺地区内にお持ちの土地について、現在の土地利用状況を下記左側の選択肢、その土地の将来(概ね 10 年後)の土地利用意向を下記右側の選択肢から選び、番号を太枠内にご記入ください。

* 現在の土地利用状況が複数ある場合は、回答欄2以降もご活用ください。

* 1つの土地利用状況に対して複数の土地利用意向がある場合は、土地利用意向の欄に複数の数字をご記入ください。(記入例2)

【現在の土地利用状況】

記入例1	1	
記入例2	2	
記入例3	6	事務所
回答欄1		
回答欄2		
回答欄3		
回答欄4		
回答欄5		

↑ 番号を選んで記入

選 択 肢	1 農地として自己活用 (自分または家族)
	2 農地として他人に貸している
	3 農地だが耕作していない
	4 住宅として自己活用
	5 住宅として貸している
	6 事業用地として自己活用 (店舗・事務所・資材置場 等) ※用途を番号の右欄にご記入ください
	7 事業用地として貸している (店舗・事務所・資材置場 等) ※用途を番号の右欄にご記入ください
	8 空地
	9 その他 ※内容を番号の右欄にご記入ください

【将来の土地利用意向】

記入例1	4	
記入例2	3, 4	3 = 30%、4 = 70% ※それぞれの土地利用の面積割合が 想定できる場合はご記入ください
記入例3	2	
回答欄1		
回答欄2		
回答欄3		
回答欄4		
回答欄5		

↑ 番号を選んで記入

選 択 肢	1 現在の土地利用を続けたい (農地) ※営農希望期間を番号の右欄に ご記入ください
	2 現在の土地利用を続けたい (住宅・店舗・事務所・資材置場 等)
	3 土地利用を転換したい (自己活用)
	4 土地利用を転換したい (売却)
	5 土地利用を転換したい (賃貸)
	6 その他 ※内容を番号の右欄にご記入ください

Q3. まちづくりの検討について

北古田周辺地区で将来のまちづくりの検討を進めることについて、どう思いますか？
あてはまる番号に○をつけてください。また、選択した理由もご記入ください。

- | | | | | |
|---|------------|---|----|----------|
| 1 | 検討を進めていきたい | → | Q4 | にお進みください |
| 2 | 検討しなくてよい | → | Q5 | にお進みください |
| 3 | その他 (| | |) |

【選択理由】

--

Q4. まちづくり検討組織について

北古田周辺地区におけるまちづくりを検討する場合、皆様で意見交換を行うための組織(まちづくり検討組織)が必要となりますが、組織に参加したいと思いますか？
あてはまる番号に○をつけてください。

- | | | | | |
|---|-------------|---|-------------|---|
| 1 | 積極的に参加したい | 2 | 時間があれば参加したい | |
| 3 | 情報のみ提供してほしい | 4 | その他 (|) |

Q5. ご意見・ご要望など

北古田周辺地区におけるまちづくりに対するご意見・ご要望などがございましたら、ご自由にご記入ください。

----- ----- ----- -----
